

Las leyes de mejoras en el hogar de Wisconsin protegen a los consumidores que contratan por mejoras que incluyen:

garajes veredas piscinas terrazas
sótanos jardinería calefacción
aire acondicionado suavizador de agua
coberturas de pisos galerías (*porches*)
caminos de entrada patios/balcones
sistemas de alarmas en el hogar

Consejos para contratar contratistas

La mayoría de los contratistas que realizan mejoras en los hogares son honestos, confiables y habilidosos, pero algunos no lo son. Estas son algunas sugerencias sobre cómo encontrar un buen contratista:

- Decida cuál va a ser el trabajo por anticipado. Dibuje bosquejos y recorte fotos para mostrarle a los posibles contratistas.
- Obtenga más de un presupuesto. Asegúrese de que todos los contratistas estén presupuestando por el mismo trabajo. Asegúrese de que el contratista vaya al lugar donde se trabajará y no que le dé un presupuesto por teléfono. Sea sospechoso de un presupuesto extremadamente bajo.
- Pídale al contratista los nombres de sus clientes más recientes y llámelos para averiguar si están satisfechos con el trabajo. ¿Se presentó a tiempo el contratista, limpió todo cuando terminó y respetó las garantías haciendo trabajos adicionales? ¿Contratarían al contratista otra vez?
- Comuníquese con el Departamento de Protección al Consumidor, (800) 422-7128, y el Better Business Bureau, (800) 273-1002 o (414) 847- 6000, para averiguar si se han presentado quejas en contra del contratista.

Requisitos del contratista

Antes de acordarse a un contrato de mejoras al hogar, el contratista tiene que informarle de todos los permisos requeridos para

construcción o edificación. Si el contratista está haciendo construcción general, tal como revestimiento, aislamiento, y techo, para una casa de una o dos familias y obtendrá los permisos requeridos, el contratista necesita tener un Certificado de Contratista de Vivienda (Dwelling Contractor Certification) y un Certificado de Contratista de Vivienda (Dwelling Contractor Qualifier Certification) del Departamento de Seguridad y Servicios Profesionales, (608) 266-2112.

Estos certificados muestran que el contratista ha pagado por compensación de trabajadores, seguro de desempleo, y niveles mínimas de responsabilidad u obligación. El seguro de responsabilidad cubre lesiones que puedan sufrir los trabajadores o el público y también daño a la propiedad.

Si los contratistas no le pueden mostrar la tarjeta de inscripción, puede haber problemas si usted los contrata. Algunos contratos se escriben de manera que la responsabilidad de obtener los permisos para construir y el seguro recaen en el dueño de la casa. Al sacar los permisos para construir, el dueño no tiene ninguna constancia de que el contratista tenga el seguro apropiado.

Los consumidores pueden solicitarle un certificado de seguro con el nombre y la dirección del dueño incluidos como titular del certificado. Este certificado muestra que el contratista tiene una póliza vigente. Como titular del certificado, el dueño será notificado en el caso de que la póliza se venza.

Contratos

No se fíe de contratos orales. Para protegerse a usted y al contratista, lo mejor es pedir un contrato en toda situación. El contrato sirve como una declaración de que el contratista sabe exactamente cuáles son los servicios o trabajos que usted quiere que se realicen. No firme nada hasta entender por completo lo que significan todas las cosas. Consulte con un

abogado si tiene preguntas.

Asegure que el contrato contenga:

- El nombre y la dirección del vendedor, como y el nombre y la dirección de la compañía (no solamente el número de una casilla de correo postal o *post office box*).
- Una descripción completa del trabajo. Otra vez, no se fíe de contratos orales.
- una lista detallada de materiales a ser utilizados, incluyendo el nombre, marca, tamaño, modelo, capacidad de rendimiento de los productos, y la cantidad de productos a ser utilizados.
- El precio total, más los cargos de financiamiento.
- Una fecha de comienzo y finalización, para prevenir que el trabajo continúe para siempre.
- Una declaración explicando cualquier tipo de garantías sobre los materiales, mano de obra o servicios. Asegúrese de entender cualquier excepción o limitación.

Si el contratista le requiere algún pago antes de que el trabajo esté completado, la ley obliga a tener un contrato escrito. El consumidor debe exigir un contrato si el contratista no se lo ofrece. Obtenga también todas las garantías por escrito. Nunca firme un certificado de finalización o de trabajo completo ni haga el pago final hasta que esté satisfecho y todo el trabajo haya sido terminado como fue especificado.

Renuncia del gravamen

Cuando se realiza cualquier pago, especialmente el pago final, obtenga una desgravación o renuncia del gravamen del contratista. Esto permitirá que un subcontratista o proveedor de materiales no pueda embargar su casa si el contratista no paga las cuentas.

Según la ley de Wisconsin los consumidores deben recibir una desgravación o renuncia del gravamen del contratista cuando se realiza un pago parcial o final. Los contratistas tienen que proporcionar la renuncia del gravamen **si usted se la pide**. La siguiente historia explica por qué las renunciaciones de gravamen son tan importantes para los consumidores:

Historia de un caso

El señor Jones firmó un contrato con ABC Contractors por la construcción de una parte nueva de su casa. Cuando el trabajo fue completado, Jones pagó el precio estipulado en el contrato y comenzó a disfrutar de las nuevas mejoras.

Un mes después, recibió una “Notificación de Intento de Presentación de Reclamo por Desgravación” por correo proveniente de la maderera/corralón donde ABC Contractors obtuvo los materiales de construcción.

¿Qué pasó? Aunque Jones pagó su cuenta, ABC Contractors no le pagó al corralón. La ley permite que un subcontratista o proveedor de materiales embargue la propiedad en donde el trabajo se realizó si el contratista no les paga las cuentas. Esto puede suceder aun cuando el propietario haya pagado el monto del contrato por completo. **Para protegerse de esto, insista en que se le dé un formulario de “renuncia del gravamen” del contratista y de cada subcontratista cada vez que usted realice un pago. Estos formularios deben ser firmados por el contratista y cualquier otra persona que provea materiales o mano de obra que esté cubierta por el pago.**

Tenga cuidado con contratistas pasajeros

El verano seguramente no sólo trae turistas a Wisconsin. También trae trabajadores de mejoras en el hogar pasajeros y fraudes. Estos estafadores probablemente pasen por su ciudad.

Los contratistas pasajeros se especializan en asfaltado de caminos y entradas, instalación de pararrayos, pintura y jardinería. Su trabajo y los materiales que utilizan son por lo general de inferior calidad y es más probable que le roben su dinero.

Aquel consumidor que paga por lo que cree que fue una súper oferta en el asfaltado de su camino de entrada muy pronto podría descubrir que flores están creciendo en su camino. O puede ser que después de la primera lluvia tenga que pintar la casa otra vez.

También, el costo del trabajo podría incrementarse luego de que el trabajo haya sido completado, y el consumidor podría ser presionado a pagar los incrementos.

Contratistas pasajeros llegan a su ciudad, agarran su dinero y se van. A menudo, ya saben cuál es el camino más corto para depositar su cheque en el banco local.

Si un contratista pasajero llega a su casa:

- No acepte tácticas para presionarlo.
- No deje que entren en su casa. Son expertos en encontrar artículos de valor y llevárselos.
- Preste atención a la marca y modelo de su vehículo, obtenga el número de placa y alerte a las autoridades locales.
- Llame a la policía de inmediato si comienzan a realizar un trabajo sin su autorización.

Ley del Derecho a Sanear

Bajo la ley de Wis. Stat. s. 101.148 los contratistas tiene que proporcionar un folleto al consumidor, en el momento de hacer el contrato, que describe los requisitos de hacer reclamos futuros sobre defectos de construcción. La ley de "Derecho a Sanear" Wis. Stat. s. 895.07 (2) & (3), provee calendarios y otros pasos para ayudar a los consumidores y los contratistas resolver disputas. Al no seguir la "Ley de Derecho a

Sanear" puede resultar en que se despiden acciones legales o arbitrajes.

Si usted tiene una preocupación sobre mala calidad de trabajo o materiales, tiene que proveer un aviso por escrito a los contratistas o los proveedores antes de que pueda presentar una acción legal. Los contratistas y proveedores tienen una oportunidad a responder a los reclamos, incluyendo el derecho a inspeccionar y probar los defectos alegados. Usted tiene el derecho a aceptar o rechazar ofertas de liquidación – por completo o en parte – a través de un aviso escrito.

Derecho a cancelar

Si a usted se le ofreció el trabajo y firmó un contrato por más de \$25 en su casa (o en otro lugar que no sea donde el contratista hace negocios regularmente), la ley de Wisconsin le otorga tres días hábiles para cancelar. El contratista debe suministrarle dos copias de la notificación de sus derechos a cancelar en el momento en que usted firma el contrato.

Para cancelar la venta, los consumidores deben firmar y fechar la notificación de cancelación y enviarla por correo al contratista antes de la media noche del tercer día hábil. Para saber si la notificación fue enviada y recibida, mándela por correo certificado con aviso de retorno.

¿Qué hace usted cuando ya pasaron los tres días hábiles? Esto es lo que tiene que hacer si desea cancelar el contrato por mejoras en el hogar si usted ya pagó pero no obtiene el servicio y los materiales:

- Envíe una notificación por escrito cancelando el contrato la cual.
- Exija que se le devuelva todo el dinero que el contratista todavía no ha gastado en el proyecto. (El contratista debe devolverle el dinero dentro de los próximos 15 días.)
- Exija que se le envíen todos los materiales que el contratista ya ha comprado con su

dinero. (El contratista debe enviarle los materiales dentro de los 15 días siguientes o dentro de los 5 días después de que el contratista reciba los materiales del proveedor - lo que ocurra más tarde.)

- Exija un estado escrito de contabilidad por todos los pagos que fueron hechos al contratista y contiene detalles específicos sobre como utilizó todos los pagos. (El contratista tiene que darle este estado dentro de 30 días)

Además de eso, si su contrato es para una reparación o construcción de la parte exterior de su casa e involucra un reclamo de seguro, es posible que tenga protecciones adicionales bajo la ley de Wis. Stat. s. 100.65.

Violaciones criminales de las leyes de mejoras en el hogar pueden resultar en multas de un máximo de \$5,000 y encarcelamiento de hasta un año. Las violaciones civiles pueden resultar en multas de hasta \$10,000.

Los consumidores pueden presentar demandas por el doble del monto de cualquier daño, junto con los cargos del tribunal y honorarios razonables de abogados.

Para más información o para presentar una queja comuníquese con el Departamento de Protección al Consumidor al:

Departamento de Protección al Consumidor
2811 Agriculture Drive
PO Box 8911
Madison WI 53708-8911

CORREO ELECTRÓNICO:
DATCPHotline@wi.gov

SITIO DE INTERNET: datcp.wi.gov

(800) 422-7128

FAX: (608) 224-4677 TTY: (608) 224-5058

MEJORAS EN EL HOGAR

Consejos Para el consumidor



**CONSUMER
PROTECTION** WISCONSIN
DEPARTMENT OF
AGRICULTURE,
TRADE AND
CONSUMER
PROTECTION